



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 60 „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz der Stadt Heiligenhafen

1. Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 „Nordweide“ hier: Reisemobilstellplatz

Aufgrund des Wegfalls des bisherigen Reisemobilstellplatzes an der Seebrücke zugunsten der Entwicklung von zwei Hotels an diesem Standort, ergibt sich die Notwendigkeit, den Reisemobilstellplatz zu verlagern und einen neuen Standort planungsrechtlich vorzubereiten.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Alternativstandorte untersucht und bewertet, u.a. der Standort der Nordweide nahe des Binnensees östlich des Ferienzentrums. Zwischenzeitlich ist das Grundstück „Nordweide“ am 05.03.2013 durch die Stadt Heiligenhafen in einem Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert worden und damit die Option der Änderung des Planungsrechts für diese Fläche entstanden.

Die bisher in den Bebauungsplänen Nr. 60 und Nr. 12 festgelegten Nutzungsarten widersprechen der angestrebten Nutzung als Reisemobilstellplatz. Es ist daher eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 für diese Flächen erforderlich. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 wird auch die Teilfläche am Binnensee (ursprünglich geregelt im B-Plan Nr. 12) in diesem Planverfahren geändert.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Absicherung eines Reisemobilplatzes für insgesamt ca. 98 Standplätze durch Ausweisung als Sondergebiete „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ auf den Teilflächen Nordweide (nordöstlicher Teil) und Binnensee, Festlegung der zulässigen baulichen Nutzungen, Definition einer Baugrenze für Sanitäreinrichtungen und Festlegung der Flächen für Zufahrten und Standplätze für Reisemobile, Begrenzung der durch bauliche Anlagen überdeckten Grundfläche,
- Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung des Reisemobilplatzes durch die Festlegung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Sicherung der Erschließung des südlichen Bereiches der Nordweide durch Ausweisung einer Zufahrtstraße am östlichen Grundstücksrand als öffentliche Verkehrsfläche,
- Sicherung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope „Röhricht/ Ried/ Kleingewässer“ als öffentliche Grünflächen überlagert mit einer Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Entwicklung und Sicherung einer Amphibienlandlebensraumzone um die vorgenannten Biotopstrukturen „Röhricht/ Ried/ Kleingewässer“ unter Einbeziehung des zur offenen Landschaft vermittelnden Grabens durch Ausweisung als öffentliche Grünflächen, überlagert mit einer Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Beibehaltung der planungsrechtlich zulässigen Sondergebietsnutzung „Hotelapartments“ auf dem verbleibenden, verkleinerten südlichen Grundstücksbereich der Nordweide unter randlicher Anpassung der Grundstückerschließung, der Baugrenzen und der Anpflanzungsflächen sowie der grundstücksbezogenen Nutzungswerte.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht dargestellt wurde. Dabei wurden die Umweltbelange untersucht, zu berücksichtigende Inhalte und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Als Ausgangssituation der Umweltbetrachtung sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne maßgeblich, welche

- für die Änderungsfläche der Nordweide bis auf das zu schützende Röhricht Baugrundstücke mit den Zweckbestimmungen Sondergebiet „Hotel“, Sondergebiet „Kurmittelhaus“ und Sondergebiet „Hotelapartments“ ausweisen (B-Plan Nr. 60) und
- für die Fläche am Binnensee eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausweist (B-Plan Nr. 12), die auch real vorliegt.

Ausgehend davon sind die Veränderungen der Umwelt durch die Planänderung zu einer Festsetzung als Sondergebiet „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ bzw. die anderen Festsetzungsanpassungen zu beurteilen. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 bereitet durch die getroffenen Festsetzungen eine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht teilweise veränderte Bebaubarkeit vor.

Gleichzeitig war hinsichtlich Eingriff und Ausgleich zu beachten, dass eine Umsetzung der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 60 vorgesehenen gebietsinternen und externen Ausgleichsmaßnahmen bislang nicht stattgefunden hatte. Die Ermittlung und Beurteilung der Eingriffe aufgrund der jetzt in der 1. Änderung vorgesehenen Baurechte sowie eine Kompensationszuordnung musste daher erneut vorgenommen werden. Hierfür wurde eine Bilanzierung auf den derzeitigen Biotopstrukturen durchgeführt.



Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund, Biotopen, Flora, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und wurde im Umweltbericht zusammengeführt, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 „Nordweide“, hier: Reisemobilstellplatz bildet.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und die Vorschläge zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung konnte daher entfallen.
- Die Verträglichkeit der Planänderung gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz und § 34 Bundesnaturschutzgesetz ist gegeben.

PFLANZEN UND TIERE

- Im Zuge der Biotopkartierung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 wurden 19 Einzelbiotope ermittelt und 17 Biotoptypen nach LLUR (2014) zugeordnet, u.a. mäßig artenreiches Grünland, Feldgehölz aus Hybridpappeln, urbane Rasen, urbane Gehölze, Baumreihe, typisches Gehölz und Brombeerflur.
- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurde geprüft. Ein Kleingewässer und die Röhricht-/Riedfläche im zentralen Bereich der Nordweide werden als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen und die Abgrenzung an die aktuelle Kartierung angepasst. Sie werden erhalten und nicht überplant. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche bzw. als Wasserfläche mit einer Überlagerung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und gesichert. Für eine Hecke am östlichen Gebietsrand konnte die Lage außerhalb des Plangebietes auf den Nachbargrundstücken durch Nachvermessung geklärt werden.
- Gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 für die Planänderungsfläche der Nordweide besteht dieser Bereich planungsrechtlich zu ca. 13.375 m² (35 %) aus Bebauung und Versiegelung für mehrere Hotel- und Kurmittelhausgebäude sowie Stellplatzanlagen, zu ca. 11.245 m² (29 %) aus Grundstücksfreiflächen mit Rasen, zu ca. 5.930 m² (15 %) aus Grundstücksfreiflächen



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

mit Gehölzanpflanzungen und zu ca. 8.164 m² (21 %) aus Röhricht- und Graben-Biotopen.

- Die Teilfläche Binnensee ist vollständig versiegelt und als Parkplatz genutzt, hier bereits als Ausweichstellplatz für Reisemobile.
- Der zum B-Plan Nr. 60 (aus dem Jahr 1995) im Grünordnungsplan vorgesehene interne und externe Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt. Dies erforderte eine Neubilanzierung von Eingriff und Ausgleich auf Basis der ermittelten Biotopstrukturen, unterschieden in solche von allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Überwiegend sind mit mäßig artenreichem Grünland, urbanen Rasen, urbanen Gehölzen und Brombeerfluren Biotope von allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung und Biotopveränderung betroffen. Mit typischem Gebüsch und einem Feldgehölz aus Hybridpappeln werden jedoch auch Biotope mit besonderer Bedeutung überplant.
- Nach Umsetzung der Planung der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 60 besteht die Planänderungsfläche der Nordweide zu ca. 14.094 m² (36 %) aus Bebauung und Versiegelung, zu ca. 8.571 m² (22 %) aus Grundstücksfreiflächen mit Rasen, zu ca. 1.915 m² (5 %) aus Grundstücksfreiflächen mit Gehölzanpflanzungen und zu ca. 14.135 m² (37 %) aus Röhricht- und Kleingewässer-/Graben-Biotopen sowie naturnah zu entwickelnden Biotopen, die als öffentliche Grünflächen gesichert werden. Die Teilfläche Binnensee bleibt planungsrechtlich unverändert vollständig versiegelt.
- Damit erhöht sich der bebaute/ versiegelte Anteil im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur geringfügig um ca. 719 m². Der Anteil der Flächen mit einer besonderen Biotopfunktion als Gehölz-, Wiesen-, Kraut- oder Staudenbereich einschließlich des Röhrichts und der Wasserflächen steigt dagegen um ca. 1.955 m². Diese Flächen unterliegen außerdem durch die weitgehende Ausweisung als öffentliche Grünflächen einer besseren Sicherung.
- Bei der Neubilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleibende Kompensationsdefizite für das Schutzgut Biotope und Arten werden durch die Zuordnung externer „Ökokontopunkte“ aus dem Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gelöst.
- Ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes insbesondere im Bereich des Feldgehölzes mit Hybridpappeln wurde geprüft, ist aber aufgrund des erforderlichen Bodenaustausches und Bodenauftrags zur Berücksichtigung und Realisierung von Hochwasserschutz-, Gründungs- und Regenwasserversickerungsaspekten nicht möglich.
- Für die erforderlichen Baumfällungen, die vorwiegend Pappeln und Obstgehölze betreffen, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen, werden im Gegenzug Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Der Ersatzbedarf gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen ist dadurch abgegolten.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Dem gesetzlichen Artenschutz wurde durch Anfertigung eines Fachbeitrages zum Artenschutz Rechnung getragen. Die Relevanzprüfung der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten ergab, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit nur bei den potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse (potenzielles Sommerquartier Pumpenhäuschen), der Brutvögel und der Amphibien möglich ist. Vorkommen der anderen abzuprüfenden Arten konnten ausgeschlossen werden.
- Durch die Aufgabe der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen des Prüfers eines Vorliegens von Sommerquartieren für Fledermäuse durch eine fachlich geeignete Person vor Abbruch von Gebäuden sowie eine Bauzeitenregelung und ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren, werden eine Tötung oder Verletzung bzw. Störung von geschützten Tieren vermieden und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.
- Durch die Aufgabe einer Bauzeitenregelung für die Fällung von Bäumen, Rodung von Gehölzen oder sonstigen Beräumungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln, werden eine Tötung oder Verletzung bzw. Störung von europäischen Vogelarten vermieden.
- Der baubedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch die Zerstörung von Nestern, die als Niststätten genutzt wurden, ist laut Fachbeitrag für die potenziell vorkommenden Brutvögel keine erhebliche Beeinträchtigung, weil es sich um Arten handelt, die ihre Nester jährlich neu errichten und weil ein Ausweichen der potenziell vorkommenden Vogelarten auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum, die ausreichend im Umfeld und auf dem ostholsteinischen Festland zur Verfügung stehen, möglich ist.
- Durch die Aufgabe der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen des Absperrens des Baufeldes und späteren Reisemobilstellplatzes durch einen dauerhaften Amphibiensperrzaun vor Beginn der Baufeldberäumung, des Abfangens und Umsetzens wandernder Amphibien aus dem Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen und einer vorgezogenen Entwicklung von an das Röhricht-/Riedbiotop angrenzenden Flächen zu einem gras-, stauden- und gehölzgeprägten Amphibienlandlebensraum als CEF-Maßnahme werden eine Tötung oder Verletzung bzw. Störung von geschützten Tieren vermieden und das Zerstörungsverbot von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

BODEN

- Der Teilbereich Nordweide wird derzeit als Grünlandfläche genutzt und ist bis auf ein ehemaliges Klärbecken weitgehend unversiegelt.
- In Teilbereichen der Nordweide wurden in der Vergangenheit Auffüllungen vorgenommen, d.h. der natürliche Bodenaufbau ist an vielen Stellen verändert. Dies zeigen Böschungskanten wie auch Bohrerergebnisse zum Baugrund.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Der Baugrund weist oberflächennah humosen Oberboden in Form schluffiger Sande auf. Der unterhalb folgende gewachsene Boden besteht zumeist aus wenig wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen wie Geschiebelehm oder Geschiebemergel. Des Weiteren wurden an verschiedenen Stellen des Grundstücks Nordweide aufgefüllte Böden angetroffen. Meist handelt es sich bei den Auffüllungen um umgelagerte Geschiebeböden, die teilweise mit Beton- und Ziegelresten durchsetzt sind. Die Auffüllungsmächtigkeit liegt zwischen ca. 1,4 und 2,2 m (im Mittel 2 m) (BBI 2014).
- Gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 besteht der Planänderungsbereich der Nordweide planungsrechtlich zu ca. 13.375 m² (35 %) aus Bebauung und Versiegelung.
- Nach Umsetzung der Planung der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 60 besteht die Planänderungsfläche der Nordweide zu ca. 14.094 m² (36 %) aus Bebauung und Versiegelung. Damit erhöht sich der bebaute/ versiegelte Anteil im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur geringfügig um ca. 719 m².
- Die Teilfläche am Binnensee ist vollständig versiegelt und wird als Parkplatz genutzt, hier bereits als Ausweichstellplatz für Reisemobile.
- Die negativen Auswirkungen durch Bodenversiegelung werden durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen für die Standplätze der Wohnmobile gemindert. Weitere Flächenanteile der Standplätze für Wohnmobile werden nach dem Konzept in Rasen ausgeführt, welches sich in der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche (GR) beim Sondergebiet „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ für den Bereich Nordweide widerspiegelt.
- Der aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderliche Bodenauftrag im Plangebiet, der über die Festsetzung der geplanten Höhenlagen des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide, beginnend mit einer Zulässigkeit von +3,00 m üNN, geregelt wird, findet in einem bereits topografisch veränderten Bereich statt und orientiert sich an den Festsetzungen, die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 für die Höhenlage der Bebauung in diesem Bereich zugelassen hat. Insofern ergeben sich hier zum bestehenden Planungsrecht keine Veränderungen.
- Bei der Neubilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleibende Kompensationsdefizite für das Schutzgut Boden werden durch die Zuordnung externer „Ökointerpunkte“ aus dem Ausgleichsflächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gelöst.

WASSER

- Die Grundwasserstände im Bereich der Nordweide schwanken zwischen 0,4 m und 2,2 m unter Gelände. Damit liegen die (nicht ausgepegelten) Wasserstände zwischen etwa +0,59 m NHN und +2,95 m NHN.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Bei dem festgestellten Grundwasser handelt es sich zumeist um Stauwasser auf den flurnah anstehenden bindigen, d.h. wenig wasserdurchlässigen Geschiebeböden. Generell kann es nach niederschlagsreichen Perioden zu einem Aufstau von Grundwasser nahe der Geländeoberfläche kommen.
- Für die Fläche der Nordweide besteht Baurecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 (aus dem Jahr 1995), so dass planungsrechtlich gemäß der Festsetzungen ca. 13.375 m² (35 %) als bebaut und versiegelt anzusetzen sind. Der rechtskräftige B-Plan geht von einer Versickerung von Regenwasser aus.
- Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung beim abzuführenden Niederschlagswasser für die Teilfläche Nordweide.
- Die Ableitungsoption des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Feuchtgebiet/Röhricht wird unter Berücksichtigung von Reinigungserfordernissen beibehalten. Dies dient einer Minimierung der Veränderungen des Wasserhaushaltes.
- Für den Teilbereich Binnensee bleibt die Niederschlagswasserentsorgung unverändert.

HOCHWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet der Nordweide steigt nach Süden an. Das Geländeniveau bewegt sich laut Vermessung zwischen +1,39 m üNNH und +5,80 m üNNH. Im Süden des Plangebietes gibt es einen Höhenversprung von etwa +3,30 m üNNH auf rund +5,00 m üNNH.
- Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m sind potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser und werden als solche nachrichtlich gekennzeichnet.
- Der Planänderungsbereich liegt innerhalb des Bereiches, der durch Hochwasserschutzanlagen der Stadt Heiligenhafen bis zu einer Höhe von +2,50 m üNNH geschützt ist (Flutschutztore Binnensee, Hochwasserschutzanlage Steinwarderstraße, Hochwasserschutzwand Ferienzentrum).
- Durch die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 geplanten Höhenlagen des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide, beginnend mit einer Zulässigkeit von +3,00 m üNNH, werden die geplanten Anlagen überwiegend oberhalb der Gefährdungsmarke errichtet werden. Im Übrigen ist aufgrund der hohen Mobilität der Reisemobile eine Evakuierung des Platzes im Hochwasserfall unkompliziert möglich. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen, die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 für die Höhenlage der Bebauung in diesem Bereich zugelassen hat. Insofern ergeben sich hier zum bestehenden Planungsrecht keine Veränderungen.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

LUFT, KLIMA

- Es ist eine geringfügige Verbesserung der lufthygienischen Belastung aufgrund der geringeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem planungsrechtlich zulässigen Hotel und Kurmittelhaus zu erwarten. Der Binnenseebereich ändert sich nicht.
- Lokalklimatische Luftaustauschprozesse werden sich aufgrund der geringeren Bebauung im Vergleich zum planungsrechtlich zulässigen Hotel und Kurmittelhaus leicht verbessern. Der Binnenseebereich ändert sich nicht.

LANDSCHAFT

- Gemäß bestehendem Planungsrecht ist die Nordweide durch 2- bis 4-geschossige Bebauung (Hotel, Kurmittelhaus, Hotelapartments) und damit durch ein siedlungsgeprägtes Landschaftsbild geprägt.
- Für das Sondergebiet „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ entfällt eine Prägung durch Gebäude. Damit ergibt sich eine Verbesserung für das Landschaftsbild.
- Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 regelt mit Festsetzungen die Um- und Durchgrünung des Reisemobilstellplatzes. Dadurch erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Gemäß bestehendem Planungsrecht ist für die Nordweide von Besucherverkehr (Hotel, Kurmittelhaus, Hotelapartments) auszugehen, welcher als Geräuschbelastung auf benachbarte Nutzungen und das Gebiet selber wirkt.
- Durch die Planänderung verringert sich der Verkehr im Bereich Nordweide aufgrund einer geringeren Anzahl von Standplätzen. Damit ist auch eine geringere Lärmbelastung zu erwarten.
- Beim Binnenseebereich sind Veränderungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung aus Stellplatzverkehr nicht zu erwarten.

MENSCH – ERHOLUNG

- Die Flächen der Nordweide stehen gemäß bestehendem Planungsrecht wie auch durch die Planänderung einem eingeschränkten Nutzerkreis für die Erholung zur Verfügung. Diesbezüglich ergibt sich nur eine Veränderung der Nutzerkreise.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Für den Bereich des Binnensees ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Nutzerkreises.

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen des B-Plans Nr. 60 (aus dem Jahr 1995) erfolgte eine Neubilanz von Eingriff und Ausgleich gemäß Gemeinsamem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2013).
- Der Ausgleich der festgestellten Eingriffe erfolgt auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung und Zuordnung folgender gebietsinterner und externer Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung:
 - Dem Eingriff durch das Sondergebiet SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ werden als Ausgleichsmaßnahmen
 - a) die Herstellung des Amphibienlandlebensraumes „1a“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
 - b) die Herstellung der Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9 („A“, „J“) und Nr. 10 („B“ bis „K“) und die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen auf dem Baugrundstück am Eichholzweg sowie
 - c) der Zukauf von 1.560 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet.
 - Dem Eingriff durch das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ werden als Ausgleichsmaßnahmen
 - d) die Herstellung der Anpflanzungsfläche „L“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 im Amphibienlandlebensraum „1b“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sowie des Amphibienschutzzaunes für das Baugrundstück,
 - e) die Herstellung der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück („M“ bis „Q“, Tiefgarageneingrünungen und Stellplatzbepflanzungen) sowie
 - f) der Zukauf von 1.864 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet.
 - Dem Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche werden als Ausgleichsmaßnahme
 - g) der Zukauf von 600 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet.
 - Die Absicherung der externen Ausgleichszuordnungen von Aufwertungspotentialpunkten erfolgt in Form einer vertraglichen Regelung durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt Heiligenhafen als Träger der Bauleitplanung und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG als Eigentü-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

merin des Maßnahmenpools „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“. Der Gestattungsvertrag ist geschlossen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 „Nordweide“, hier: Reisemobilstellplatz gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig im Juli/August 2014 über die Planung unterrichtet.

Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden weiterführend im April/Mai 2015 und nach Entwurfsüberarbeitung erneut im Dezember 2015/Januar 2016 am Planverfahren beteiligt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfolgten Beteiligungen und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen:

Stand 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 60	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl eingegangener Stellungnahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl eingegangener Stellungnahmen
Vorentwurf Stand 08.07.2014 (inkl. Umweltbericht)	25.07.2014 – 08.08.2014	0	09.07.2014	7
Entwurf Stand 02.12.2014 (inkl. Umweltbericht)	07.04.2015 – 07.05.2015	1	24.03.2015	2
Entwurf Stand 05.11.2015 (inkl. Umweltbericht)	17.12.2015 – 29.01.2016	0	08.12.2015	4

Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte mit einem Vorentwurf des Bebauungsplans in Form einer Planzeichnung mit detaillierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Basis hierfür bildete der Vorentwurf eines Lageplans für den Reisemobilstellplatz.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung und weitergehender Überlegungen wurde die Planung zum Entwurf im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet:



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Spezifizierung des Reisemobilstellplatzes als Sondergebiet „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“.
- Verkleinerung und Anpassung des Geltungsbereiches an die Vermessung sowie die überarbeitete Planung.
- Verkleinerung des Reisemobilstellplatzes im Teilbereich Nordweide.
- Vergrößerung der Baugrenze für ein Sanitärgebäude.
- Klarstellung der Ausweisung von Standplätzen für Wohnmobile.
- Klarstellung der maximal zulässigen Geländeanhebung im Teilbereich Nordweide in Meter über NHN.
- Berücksichtigung einer separaten Erschließungsmöglichkeit für den südlichen Grundstücksteil der Nordweide entlang der östlichen Grundstücksgrenze unter Herausnahme aus dem Planänderungsbereich.
- Berücksichtigung der Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Bewertung in Form der Ausweisung einer privaten Grünfläche kombiniert mit der Entwicklung eines Amphibienlandlebensraumes als CEF-Maßnahmen, der Errichtung eines dauerhaften Amphibiensperrzaunes um den Reisemobilstellplatz sowie in Form von Hinweisen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Baudurchführung mittels Bauzeitenregelungen und Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.
- Überarbeitung der Pflanzgebote.
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs, teilweise extern in Form von „Ökopunkten“ aufgrund des fehlenden Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60.
- Klarstellung zur Handhabung von Ersatzpflanzungserfordernissen gemäß Baumschutzsatzung in Form eines Hinweises.

Nicht gefolgt wurde der Anregung zu

- einer Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 für die südliche Grundstücksfläche der Nordweide (SO „Hotelapartments“) zugunsten des Erhalts als Grünlandfläche und Freihalten von weiterer Bebauung.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erneut überarbeitet. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur überarbeiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Vergrößerung des Planänderungsbereiches für den Teilbereich Nordweide durch Hereinnahme der Flächen der geplanten, östlich liegenden Zufahrtstraße für den südlichen Grundstücksteil, des verbleibenden Sondergebietes „Hotelapartments“ im südlichen Grundstücksbereich aufgrund des Erfordernisses des Erhalts der Vollzugsfähigkeit der bestehenden Festsetzungen für den Südteil der Nordweide und der vorhandenen Biotopfläche „Röhricht“ aufgrund der Änderung des Grünflächenstatus von privat zu öffentlich.
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt für den südlichen Grundstücksteil der Nordweide am östlichen Grundstücksrand zur Sicherung der Zuwegung.
- Anpassung angeschnittener Festsetzungen im Bereich des verbleibenden Sondergebietes „Hotelapartments“ im südlichen Grundstücksteil der Nordweide, insbesondere der Zufahrtlösung, der Stellplätze im Teilgebiet 3, Reduzierung der Baugrenzen beim Teilgebiet 3, Anpassung der Bepflanzungsflächen zur nördlich angrenzenden Grünfläche, Anpassung der GFZ von 0,5 auf 0,65, Anpassung der GRZ-Ausnutzung durch Überschreitungsmöglichkeit in Höhe von 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Verkleinerung der Sondergebietsfläche SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ auf die gemäß erneutem Entwurf erforderlichen Flächen, Reduzierung der GR-Ausweisung, Anpassung der Höhenfestsetzungen, Veränderung der Baugrenze für das Sanitärgebäude, Anpassung der Abgrenzung der Flächen für Standplätze.
- Ausweisung des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops „Röhricht“ als öffentliche Grünfläche und des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops „Kleingewässer“ als Wasserfläche.
- Anpassung der Abgrenzung des als CEF-Maßnahme erforderlichen Amphibienlandlebensraums gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und Ausweisung als öffentliche Grünfläche. Sicherung des Biotopanschlusses an die offene Landschaft durch Ausweisung der vorhandenen Grabenzone am westlichen Grundstücksrand als öffentliche Grünfläche.
- Überarbeitung der Anpflanzungsgebote und Flächen mit Pflanzbindungen.
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs (aufgrund bislang fehlender Ausgleichsumsetzung auch für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“) per Festsetzung, teilweise extern in Form von „Ökopunkten“. Absicherung des extern zugeordneten Ausgleichs durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG.

Nicht gefolgt wurde den Hinweisen zur

- Festsetzung von Anpflanzungen zur Gliederung der Reisemobilfläche am Binnen-see (SO2 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

- Verringerung der ökologischen Flächenwertigkeit der Abpflanzungsflächen durch das Aufstellen von Schaltkästen, Hinweisschildern o.ä., weil für derartige Anlagen ausreichende Randflächen auf den Baugrundstücken vorgehalten werden.
- Abgeltung des Ausgleichs für Eingriffe in das Schutzgut Boden ausschließlich über externe Ökokontopunkte.

Nach Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung nicht mehr verändert. In der Begründung erfolgte lediglich noch eine redaktionelle Ergänzung zum Bodenschutz, dass laut Kreis Ostholstein auf der Nordweide keine Altlasten festgestellt wurden und wie mit ggf. kleinräumig auftretenden Bodenverunreinigungen während der Baumaßnahme umzugehen ist. Weitere Hinweise, bspw. zur Niederschlagswasserbehandlung, sind im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Nicht gefolgt wurde Hinweisen zur Herausnahme der südlichen Teilfläche der Nordweide aus dem Planänderungsbereich bzw. der Reduzierung der Höhe der geplanten Bebauung in diesem Teilbereich bzw. die Ablehnung einer Anpassung der GFZ in diesem Teilbereich, weil die Aufnahme dieses Bereiches in die Planänderung lediglich der sinnvollen Vervollständigung angeschnittener Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 und damit der Vollzugsfähigkeit dieses Planungsteils dient. Dabei wird keine Neu- oder Mehrbebauung ermöglicht, sondern die ursprünglich vorgesehenen und festgesetzten Baukubaturen weiterhin ermöglicht.

Auch dem Hinweis zur Anrechenbarkeit nur von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde nicht gefolgt, weil gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück) selbst dargestellt oder festgesetzt werden können. Für den Bebauungsplan bieten sich als Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion neben Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 18a und 18b, 25a und 25b an.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu betrachten. Vorangehend zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 „Nordweide“, hier: Reisemobilstellplatz wurden alternative Standorte als Ersatz für den Reisemobilstellplatz an der Seebrücke im Stadtgebiet untersucht und bewer-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

tet.

An erster Stelle standen hierbei Kriterien wie „Flächenverfügbarkeit“, „Flächengröße“, „Erschließung“, „Strand-/ Wassernähe“, „Entfernung zur Innenstadt“ und „Städtebauliche Einbindung“.

Im Vorfeld wurden seit 2009 dahingehend folgende Alternativstandorte betrachtet und bewertet:

- 1 - Freifläche zwischen Schwesternwohnheim und Parkplatz im Bereich der AMEOS-Klinik
- 2 - Fläche auf dem Steinwarder östlich der Fischerrinne
- 3 - Nordweide
- 4 - Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide
- 5 - Drachenwiese im Seepark auf dem Steinwarder
- 6 - Wiese westlich der AMEOS-Klinik und südlich der Nordweide

Aufgrund der Auswirkungen auf das geplante Hotelprojekt auf dem Steinwarder hinsichtlich des zu erwartenden Qualitätsgefälles wurde der Alternativstandort 2 als nicht geeignet eingestuft.

Der Alternativstandort 5 wurde aus Gründen der fehlenden städtebaulichen Einbindung, der großen Entfernung zur Innenstadt und der naturschutzrechtlich zu erwartenden Hemmnisse ebenfalls als nicht geeignet eingestuft.

Für die Alternativstandorte 1 und 6 ergab sich eine etwas ungünstigere Einschätzung der Verfügbarkeit, da diese Flächen der AMEOS-Klinik unterstehen. Weiterhin stünden hier teilweise Denkmalschutzbelange entgegen, weil die Fläche 1 bspw. dem Ensembleschutz unterliegt.

Aus der Standortvoruntersuchung ging somit der Alternativstandort 4 „Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide“ als Favorit hervor, u.a. wegen der Lage (Teilfläche am Binnensee mit Wasserbezug), des Bekanntheitsgrades als schon heute genutzter Ausweichstandort und der Flächengröße, die eine komfortable Infrastruktur und qualitätvolle Gestaltung des neuen Reisemobilstellplatzes wie auch ggf. noch eine zukünftige Erweiterungsoption zulässt. Mit Klärung der Grundstückssituation im Zuge des Erwerbs durch die Stadt Heiligenhafen im Zwangsversteigerungsverfahren hat sich für diesen Alternativstandort auch die Flächenverfügbarkeit geklärt.

Im nachfolgenden Schritt wurden verschiedene Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes in Variantenform aufgestellt. Während die Teilfläche am Binnensee hierbei nur wenige Erschließungs- und Stellplatzvarianten zuließ, wurden für den Bereich Nordweide verschiedene Planungsalternativen konzipiert. Diese unterscheiden sich vor allem im Erschließungsmodell (Stichstraßen oder Rundwegesystem), in der Anordnung der Standplätze (Senkrecht-, Längs- oder Schrägparken) sowie im Umgang mit dem vorhandenen, prägenden Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kläranlage (Erhalt, teilweiser Erhalt, Überplanung).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Zusammenfassende Erklärung

31.03.2016

Favorisiert wurde im Vorentwurf zunächst ein Konzept, welches den Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kläranlage weitgehend erhält und in die Freiflächengestaltung integriert, ein Rundwegesystem im Zweirichtungsverkehr anbietet sowie neben einigen Schrägparkern (erleichtertes Ein- und Ausparken) vor allem Senkrechtparkplätze anbietet.

Zum Entwurf wurde das Konzept noch einmal dahingehend überarbeitet, dass der Teilbereich Nordweide kompakter und kleiner, d.h. auch mit weniger Standplätzen ausgebildet wird. Das zu erhaltende Pappelgehölz im Bereich der ehemaligen Kläranlage wurde dabei verkleinert. Dafür wird jedoch im Gegenzug eine großzügigere private Grünfläche mit Gehölzprägung am Rand des Röhrichts mit Funktion als Amphibienlandlebensraum vorgesehen.

Zum überarbeiteten Entwurf wurde die Standplatzanordnung für Reisemobile noch einmal optimiert, auf Schrägparker verzichtet, die am östlichen Gebietsrand erforderliche Erschließung des verbleibenden südlichen Grundstücksbereichs eingearbeitet, die Planung des südlich angrenzenden Sondergebietes „Hotelapartments“ angepasst und der Ersatzlebensraum für Amphibien um das vorhandene Röhrichtbiotop gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde als nun öffentliche Grünfläche verändert abgegrenzt. Der zentrale Gehölzbereich im Bereich der ehemaligen Kläranlage wurde dadurch weiter verkleinert. Aufgrund der weitergehenden Planungen zur Höhengestaltung des Reisemobilstellplatzes und einer langfristig anders angestrebten Gehölzartenzusammensetzung wird auf eine Bindung für die Pappelgehölze verzichtet und dafür die Anpflanzung neuer Solitärgehölze für die zentrale Freifläche vorgegeben.